



En el presente número de nuestro boletín se muestran los rasgos más importantes de las dos secciones trimestrales habituales: la Estadística Mercantil y la Registral Inmobiliaria, incluyendo también en esta ocasión el anuario de la Estadística Registral Inmobiliaria de 2013. Todas ellas, fiel reflejo de aspectos claves de la actual coyuntura económica, contienen más datos positivos de lo que venía siendo habitual hasta el trimestre pasado. Los aspectos más significativos serían:

En la Estadística Mercantil del primer trimestre, relativa a los actos inscritos en el Registro Mercantil con mayor trascendencia desde el punto de vista del ciclo económico, se aprecian los signos positivos con cierta nitidez. El número de constituciones aumenta un trimestre más (6,23% de incremento sobre el mismo trimestre de 2013), y por primera vez desde hace muchos trimestres, las extinciones de sociedades comienzan a disminuir (-2,92% sobre el primer trimestre de 2013), aunque sea de forma moderada. También los concursos de acreedores parecen comenzar un cambio de tendencia y, por primera vez desde hace varios años, comienzan a disminuir también moderadamente, -3,55% sobre el mismo período del año anterior. La única señal negativa fueron las operaciones de aumento de capital, que disminuyeron en número (-4,89%) e importe de capital aumentado (-54,39%).

La estadística Registral Inmobiliaria del primer trimestre también muestra signos claros de mejora. El Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), basado en la metodología Case & Shiller aplicada a España, parece constatar el cambio de tendencia identificado el pasado trimestre, dando lugar en el primer trimestre de 2014 a un crecimiento intertrimestral del precio de la vivienda del 0,84%, acompañado de un incremento de las compraventas del 14,42% sobre el trimestre anterior. Las compraventas de vivienda por extranjeros continúan en puntos elevados y supusieron el 12,23% del total inscrito. Con relación a la financiación hipotecaria, el tipo medio efectivo descendió desde el 4,06% del cuarto trimestre al 3,97% en el primero, con predominio absoluto del EURIBOR (90,37%) como tipo de referencia. Como novedad, se presentó en el trimestre la primera estadística de Impagos hipotecarios, que mostró 18.480 inicios de ejecución hipotecaria de viviendas por impago, de los que el 63,87% fueron personas físicas y el 36,13% restante, personas jurídicas.

Finalmente, se presentó el Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían los siguientes: Las compraventas de viviendas realizadas por personas jurídicas (empresas) representaron el 21,93% de todas las operaciones realizadas en 2013, un incremento del 429% con respecto al 5,11% que representaban en 2007, antes de la crisis; La importancia de los extranjeros en el sector se manifestó en sus adquisiciones de vivienda, que representaron de media anual en 2013 el 11,15% de todas las operaciones registradas, frente al 4,45% de 2009, que fue el punto más bajo; Por último, el análisis de la utilización de la vivienda como bien de inversión o como bien de uso residencial, a través del tiempo medio de posesión de sus propietarios cuando la vendieron, refleja que entre 2007 y 2013 desciende mucho el porcentaje de viviendas vendidas en menos de cinco años desde su adquisición (componente inversor elevado), desde el 56,2% en 2007 al 26,87% en 2013. En paralelo, aumentan las que permanecieron en manos de sus dueños más de 10 años (componente de uso residencial elevado) desde el 19,90% en 2007 al 33,22% en 2013.

JOSÉ MELÉNDEZ PINEDA
DIRECTOR DEL CENTRO DE PROCESOS ESTADÍSTICOS
COLEGIO DE REGISTRADORES DE ESPAÑA

Sumario

Estadística Mercantil

La estadística mercantil del 1er trimestre comienza a mostrar cambio de tendencia en extinciones y concursos de acreedores, que disminuyen sobre el año anterior.

Estadística Registral Inmobiliaria

El primer trimestre comienza a mostrar signos positivos en precios y número de compraventas.

Estadística Registral Inmobiliaria Anuario 2013

Mayor cuota de personas jurídicas (y consecuente disminución de las físicas) y de extranjeros.

ENLACES

REGISTRADORES

ESTADÍSTICAS REGISTRALES

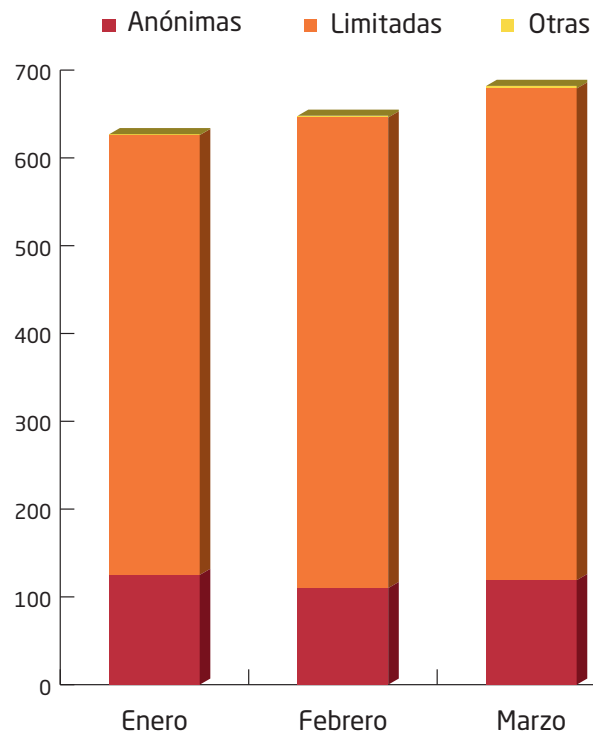


Durante el primer trimestre de 2014, la estadística mercantil elaborada por el Colegio de Registradores presenta la información acerca de aquellos actos societarios inscribibles más representativos de la evolución del tejido empresarial nacional. A modo de resumen, la tónica general presenta aspectos de mejora de la situación. El número de constituciones aumenta un trimestre más, y por primera vez desde hace muchos trimestres, las extinciones de sociedades comienzan a disminuir, aunque sea de forma moderada. También los concursos de acreedores parecen comenzar un cambio de tendencia y, por primera vez desde hace varios años, comienzan a disminuir también moderadamente. La única señal negativa fueron las operaciones de aumento de capital, que disminuyeron en número e importe de capital aumentado. A continuación analizamos con más detalle estos aspectos:

En el apartado de constituciones de sociedades, el número total de sociedades constituidas durante el primer trimestre ha sido de 27.441, el 6,23% superior al mismo trimestre de 2013. En una comparativa anual con datos acumulados, de abril de 2013 a marzo de 2014 se constituyeron 95.366 sociedades, el 7,77% más que en el mismo periodo de un año antes, es decir, de abril 2012 a marzo de 2013, en el que se constituyeron 88.490. Por Comunidades Autónomas los mayores aumentos sobre el primer trimestre de 2013 correspondieron a Ceuta y Melilla (63,89%), La Rioja (32,43%), Navarra (21,27%), País Vasco (16,12%) y Canarias (14,04%), mientras que los únicos descensos fueron para Castilla La Mancha (-11,22%), Asturias (-8,61%), Aragón (-8,25%) y Castilla y León (-6,69%). Con relación a las sociedades que inscriben su extinción, es decir, que finalizan su actividad, en el primer trimestre se ha producido una disminución de 2,92% respecto al mismo trimestre del año anterior. Por Comunidades Autónomas, los mayores incrementos se produjeron en Extremadura (95,93%), Navarra (26,67%), Madrid (16,47%) y País Vasco (12,03%), mientras que los mayores descensos los ofrecieron Ceuta y Melilla (-54,55%), Galicia (-33,43%) y Castilla - La Mancha (21,35%).

Tradicionalmente seleccionamos como indicador de capitalización básico las ampliaciones de capital. Durante el primer trimestre, las ampliaciones de capital realizadas durante el primer trimestre 2014 fueron 10.853, con una moderada disminución del 4,89% sobre el mismo pe-

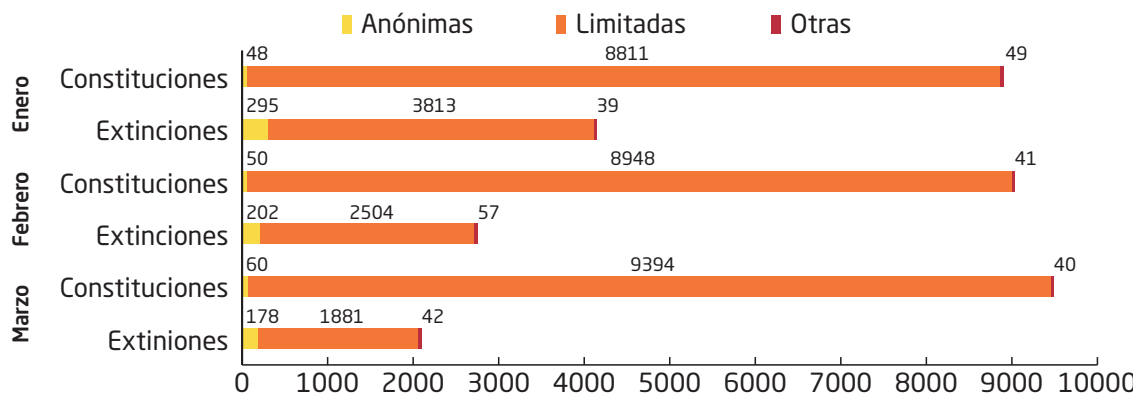
Declaraciones de Concurso 1^{er} Trimestre 2014

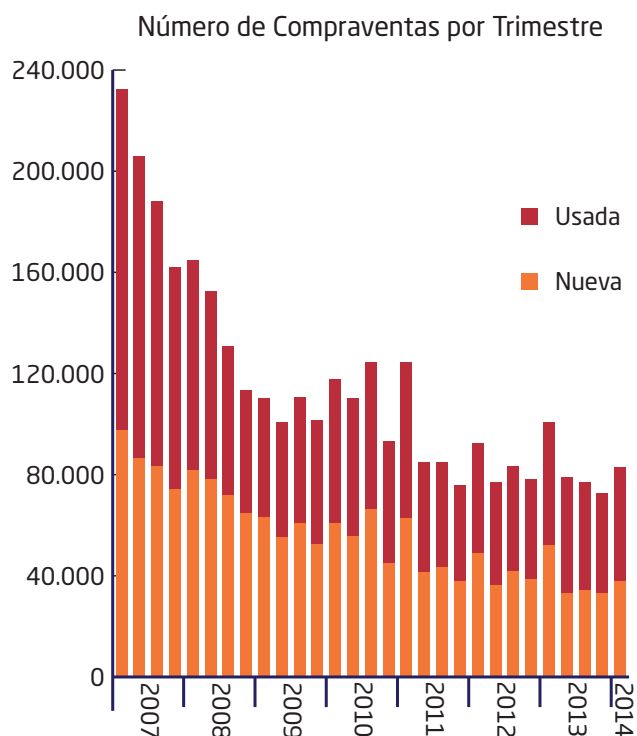


riodo del año anterior. En términos de importe de capital aumentado, los datos reflejan un peor comportamiento y durante el primer trimestre de 2014 se desembolsaron 15.022 millones de euros, un 54,39% menos que en el mismo periodo de 2013.

Para terminar, el número de sociedades mercantiles que se encuentran en serias dificultades, y se han declarado en concurso de acreedores, ha experimentado por primera vez en varios años, una disminución, iniciando lo que puede ser un cambio de tendencia que deberá ser confirmado en trimestres posteriores. El número de sociedades en situación concursal durante el primer trimestre de 2014 fue de 1.957, por lo que disminuyeron el 3,55% sobre el mismo trimestre de 2013. Hay que recordar que, de acuerdo a los resultados obtenidos en nuestra Estadística Concursal, aproximadamente el 95% de estos concursos terminarán con la liquidación de la sociedad.

Constituciones - Extinciones 1^{er} Trimestre 2014





Durante el primer trimestre de 2014, el Índice de Precio de la Vivienda de Ventas Repetidas (IPVVR), basado en la metodología Case & Shiller aplicada a España, parece constatar el cambio de tendencia identificado el pasado trimestre, dando lugar a un crecimiento intertrimestral del precio de la vivienda del 0,84%, dejando la tasa interanual en el -1,70%, lejos de los intensos descensos de dos dígitos de hace apenas un año. Desde los máximos alcanzados en el ciclo alcista, la reducción acumulada es del 32,70%, con precios similares a mediados de 2003.

El número de compraventas de vivienda inscritas en el primer trimestre han sido 83.022, 10.462 más que en el cuarto trimestre de 2013 (mínimo trimestral de la serie histórica), el 14,42% más que en el trimestre anterior. Estos resultados trimestrales son los más elevados de los cuatro últimos trimestres. No obstante, en el acumulado de los últimos doce meses, donde todavía influyen mucho los bajos resultados de trimestres anteriores, se alcanzaron las 311.400 operaciones, mínimo histórico de la serie. Según el grado de uso, la vivienda nueva, registró 37.731 (45,44%) compraventas, 4.644 más que el trimestre precedente, con un crecimiento intertrimestral del 14,04%. En vivienda usada, el incremento ha sido ligeramente mayor, alcanzando las 45.291 operaciones inscritas (54,56%), 5.818 más que el pasado trimestre, lo que supone un crecimiento del 14,74%. La vivienda nueva protegida continuó perdiendo peso relativo y supuso el 5,19% del total vendido.

Las compras de vivienda por extranjeros continúan elevadas y alcanzaron el 12,23% del total. La reducción de precios de los últimos años ha situado a la vivienda en España (especialmente las zonas turísticas) en unas condiciones especialmente favorables para aquellas nacionalidades que han notado menos los efectos de la crisis. Los británicos han seguido manteniendo su tradicional primera posición con el 14,31% de las compras de vivienda realizadas por extranjeros, seguidos de franceses (11,37%), rusos (8,79%), alemanes (7,82%), belgas (7,36%) y suecos (5,94%).

Con relación al crédito hipotecario, dominado por Bancos y Cajas (89,26% del total) frente a Otros Establecimientos de Crédito, descien- de ligeramente el tipo medio, del 4,06% del cuarto trimestre al 3,97% en el primero de 2014. Los tipos variables supusieron el 95,22% del total con absoluto predominio del EURIBOR (90,37% del total contratado). La hipoteca media por vivienda obtuvo un resultado de 104.046 euros, a un plazo medio de 22 años y 6 meses (aumento del 1,12% sobre el trimestre anterior). Por último la cuota hipotecaria mensual media se situó en 583,35 euros (-1,95% sobre trimestre anterior) y el porcentaje que obtuvo dicha cuota sobre el salario bruto fue del 30,97% (-0,82% sobre el trimestre anterior).

En este primer trimestre se presentó por primera vez, tal como se anunció el pasado año, un nuevo informe llamado de Impagos Hipotecarios, que irá paulatinamente incorporando nuevas variables relacionadas en próximos trimestres. Los inicios de ejecución hipotecaria (certificaciones solicitadas para ejecución de hipoteca) sobre vivienda en el primer trimestre fueron 18.480. De ellos el 63,87% se produjeron sobre personas físicas y el 36,13% restante sobre personas jurídicas. Con relación a la nacionalidad afectada por los procedimientos anteriores, el 11,09% ha correspondido a extranjeros (principalmente ecuatorianos, marroquíes y británicos) y el 88,91% restante a españoles.

Compraventas de vivienda registradas según nacionalidad del comprador. 1^{er} Trimestres 2014

Nacionalidades	% sobre el total	% sobre extranjeros
Reino Unido	1,75%	14,31%
Francia	1,39%	11,37%
Rusia	1,08%	8,79%
Alemania	0,96%	7,82%
Bélgica	0,90%	7,36%
Suecia	0,73%	5,94%
Italia	0,49%	4,02%
Noruega	0,49%	4,00%
China	0,38%	3,07%
Argelia	0,36%	2,97%
Holanda	0,31%	2,57%
Marruecos	0,31%	2,51%
Rumanía	0,27%	2,25%
Ucrania	0,16%	1,33%
Suiza	0,15%	1,24%
Finlandia	0,15%	1,19%
Dinamarca	0,14%	1,12%
Irlanda	0,12%	0,95%
Polonia	0,10%	0,86%
Resto	2,00%	16,32%
Extranjeros	12,23%	100,00%
Nacionales	87,77%	
TOTAL	100,00%	



Se presentó en abril el Anuario 2013 de la Estadística Registral Inmobiliaria, cuyas conclusiones más destacables en los aspectos no tratados en los informes trimestrales de coyuntura serían las siguientes:

Las compraventas de viviendas realizadas por personas jurídicas (empresas) representaron el 21,93% de todas las operaciones realizadas en 2013, lo que supone un incremento del 429% con respecto al 5,11% que representaban en 2007, es decir antes de la crisis. Por el contrario, las personas físicas pasaron de protagonizar el 94,89% de las compraventas en 2007 al 78,07% en 2013.

La importancia de los extranjeros en el mercado de la vivienda se pone de manifiesto en diversos análisis de la estadística Registral Inmobiliaria. Sus adquisiciones de vivienda representaron de media anual en 2013 el 11,15% de todas las operaciones registradas, frente al 4,45% de 2009, el punto más bajo. Por CCAA, la participación de ciudadanos foráneos es mayor en Baleares (30,73% del total de compraventas son protagonizadas por extranjeros), seguida de la Comunidad Valenciana (24,83%) y Canarias (24,60%). Como contrapunto, en el lado opuesto, con menor presencia de extranjeros en las transacciones, se situarían Extremadura (0,38%), Galicia (0,60%) y Castilla y León (0,92%).

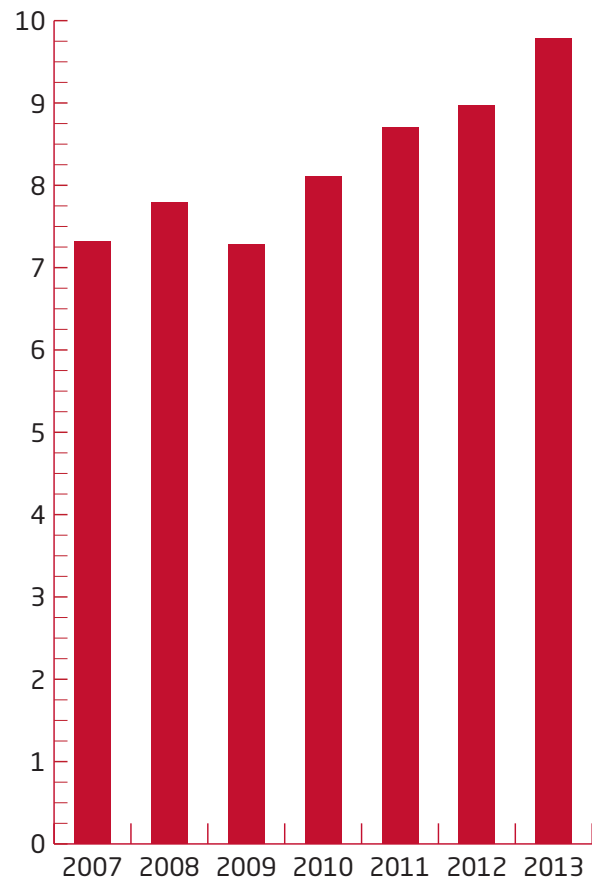
Distribución de compraventas de viviendas registradas por tipo de adquirente (%). 2013

CCAA	Personas físicas	Personas jurídicas
ANDALUCIA	74,79%	25,21%
ARAGON	80,23%	19,77%
ASTURIAS	88,46%	11,54%
BALEARES	81,73%	18,27%
CANARIAS	67,55%	32,45%
CANTABRIA	89,53%	10,47%
CASTILLA Y LEON	83,76%	16,24%
CASTILLA-LA MANCHA	73,47%	26,53%
CATALUÑA	72,86%	27,14%
COM. MADRID	79,41%	20,59%
COM. VALENCIANA	81,45%	18,55%
EXTREMADURA	92,75%	7,25%
GALICIA	83,97%	16,03%
LA RIOJA	72,33%	27,67%
MURCIA	73,33%	26,67%
NAVARRA	86,02%	13,98%
PAIS VASCO	89,38%	10,62%
NACIONAL	78,07%	21,93%

Tras las recientes reformas legislativas que posibilitan la concesión de permisos de residencia a extranjeros que realicen adquisiciones inmobiliarias, individuales o conjuntas, por importe igual o superior a 500.000 euros, el

Anuario incluye, por primera vez, una segmentación en este sentido. A nivel nacional, las operaciones de más de 500.000 euros de valor unitario han supuesto el 4,72% del total de compraventas realizadas por extranjeros. De ellas, el 57,88% han sido de ciudadanos comunitarios y el 42,12% restante de no comunitarios. Por CC.AA., destaca Baleares, con el 14,34% de compraventas extranjeras por encima de dicho valor.

Periodo medio de posesión de las viviendas objeto de transmisión. (Años)



El Anuario 2013 analiza también la utilización de la vivienda como bien de inversión o como bien de uso, a través del tiempo medio de posesión que tenían sus propietarios cuando la vendieron. Se observa cómo, entre los años 2007 y 2013 desciende intensamente el porcentaje de viviendas vendidas en menos de cinco años desde su adquisición (es decir, con un componente inversor elevado), pasando del 56,2% que representaban en 2007 al 26,87% en 2013. En paralelo se observa un aumento de las que permanecieron en manos de sus dueños más de 10 años (componente mayoritario de uso residencial) desde el 19,90% en 2007 al 33,22% en 2013.

En lo relativo a las características de superficie de las viviendas adquiridas, los compradores se siguen decantando, como resulta tradicional en España, por viviendas de tamaño medio o medio-grande. Se puede observar como las viviendas de menos de 40 m² significan el 3,47% de las operaciones, seguidas de las de 40-60 m², con el 17,27%. Lo que deja casi el 80% restante para las de 60-80 m² (29,10%) y las de más de 80 m² (50,16%), auténticas protagonistas, éstas últimas, de las adquisiciones.